

Referat af bestyrelsesmøde den 12. marts 2025 kl. 16.30**Deltagere:**

Egil H. Jensen, John Refsgaard, Inge Køster, Tove Pedersen og Bodil Hansen.

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

Fraværende/afbud: Mona L. Christensen og Lisa Engos.

Formand Egil H. Jensen bød velkommen til mødet, og anmode om at dagsordenen udvides med pkt. Annonce Grejs Byfest, minifyttekassen med bolsjer og muleposer til nye indflyttere og Landsrepræsentantsmedlemmer og suppleanter.

Dagsorden for mødet er herefter:

1. Meddelelser fra formanden.
2. Meddelelser fra administrationen.
3. Meddelelser fra byggeafdelingen.
4. Familieferie/arbejdsmarkedets feriefond.
5. Røgalarmer – bevilling 800 stk. á kr. 80,-.
6. Godkendelse af ca. 103.500 kr. til KLA's arbejde vedrørende ejendomsvurderinger.
7. Opfølgning fra repræsentantskabsmødet (arrangementet på Haraldskær, mentorordning m.m.)
8. Bestyrelsesansvar.
9. Annonce Grejs Byfest.
10. Landsrepræsentantskabsmedlemmer og suppleanter.
11. Skal der fortsættes med at udleverer minifyttekassen med bolsjer og muleposen til nye indflyttere.
12. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser fra formanden.

Egil H. Jensen meddelte:

- Afholdt styringsdialogmøde i Hedensted Kommune den 18. dec. 2024 med deltagelse af Lars D. Juhre, John Refsgaard og Egil H. Jensen
- 6. jan. 2025 var der møde i Vejle kommune vedrørende den videre proces i afd. 14-0, hvor Andreas Sandberg fremlagde organisationens ønsker og planer for afdelingen.
- Den 29. jan. 2025 var der dialogmøde på Munkebjerg omkring den formentlig kommende sammenlægning af DAB og Lejerbos administration. Der blev præsenteret, hvad der skal stemmes om på det landsrepræsentantskabet i maj måned. Det blev ligeledes understreget at det ikke vil betyde noget i det daglige i Lejerbos organisationer og deres afdelinger.
- Den 16. feb. 2025 blev der afholdt videndelmøde med repræsentanter fra Vejle Kommunes politik og analyse kommunikation.
- Den 24. feb. 2025 blev der afholdt grundlæggende budget og regnskabskursus for afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Et godt kursus hvor bestyrelsesmedlemmerne fik indsigt i forskellen og hvordan de spiller sammen. Arbejdsfordelingen mellem afdelingsbestyrelse og administration m.m. Der deltog 26 beboerdemokrater i kurset, som betales af organisationerne.
- Det årlige seminar den 7.-8. marts 2025 blev afholdt i Vingsted. Som sædvanligt et godt arrangement med gode indlæg, god underholdning og god mad.
- BL 7. kreds holder kredsmøde den 20. maj på Scandic Hotel i Kolding. Tilmeldingen foregår gennem organisationen, for dem der ønsker at deltage. Invitationen videresendes til bestyrelsen på mail.

Ad 2 Meddelelser fra administrationen.

Lars Due 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 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 højst 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.

Udlejningssituationen.

Generelt:

Vi ligger i øjeblikket på et lavt niveau af opsagt boliger. I Remmerslund har alt har været udlejet, men her er netop kommet 2 opsagte opsagt igen. Det har helt sikkert givet noget, at nedsætte huslejen. Det er fortsat de dyreste boliger, boliger uden altan samt boliger over 1. sal uden elevator, der er sværest at udleje.

Vi annoncerer en del af boligerne på hjemmesiden, men også via Boligportal, som helt sikkert giver de fleste henvendelser.

14-0 Ribe Landevej

Udlejning af boligerne på Ribe Landevej er indstillet. Der er mange fugtproblemer, som er dyre at få udbedret og vi har måttet genhuse en person, derfor er udlejning nu stoppet. 9 boliger er nu taget ud af drift.

140-0 Finlandsvej

1 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud og annonceres.

1 stk. 4 vær. opsagt og i tilbud og annonceres.

232-0 Nørretorvet

1 stk. 2 vær. opsagt i tilbud og annonceres.

1 stk. 1 vær. ungdomsbolig tomg. pga. vandskade, afventer udlejning.

349-0 Frøhaven

1 stk. 2 vær. opsagt i tilbud, samt annonceres. Boligen står i tomgang.

1 stk. 3 vær. opsagt i tilbud, samt annonceres.

1 stk. 1 vær. ungdomsbolig opsagt i tilbud

1 stk. 2 vær. ungdomsbolig opsagt i tilbud

464-0 Engparken

2 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud.

956-2 Skudehavnen

1 stk. 4 vær. opsagt og i tilbud

959-0 Grejsdal Åpark

2 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud.

1245-0 Remmerslund

2 stk. 4 vær. Type A opsagt og i tilbud.

Ad 3 Meddelelser fra byggeafdelingen.**Nybyggeri:**

Afd. 1245-0 Remmerslund:

Forsikringsagen (BAR) vedrørende jordforurening og arkæologi er ikke afsluttet.

Renovering:

Afd. 14-0 Ribe Landevej:

Landsbyggefonden har meddelt, at de ikke vil støtte op om en sokkelrenovering (nedrivning og genopførsel på matriklen) medmindre Vejle Kommune udviser et ønske om dette ud fra et bystrategisk perspektiv som eksempelvis fortætning eller nedrivning.

Vejle Kommune har et bystrategisk ønske om flere seniorboliger og vi har med udgangspunkt i denne udmelding fra Kommunen haft et møde med to repræsentanter fra Kommunen, hvor vi har fremlagt Ribe Landevej som en bynær mulighed for at opføre seniorboliger.

Baggrunden for vores anbefaling om at nedrive og genopføre på Ribe Landevej er, at bygningernes varme, ventilation og isolering ikke er rentabelt at renovere til en stand, hvor boligerne er til at varme tilstrækkeligt op til en komfortabel rumtemperatur, samtidig med at der ventileres tilstrækkeligt.

I dag er boligerne utilstrækkeligt opvarmet og ikke isoleret, og fjernvarmeværket vil fremover skrue yderligere ned for fremløbstemperaturen. Med den utilstrækkelige opvarmning luft er beboerne ikke nok ud til at holde luftfugtigheden nede.

Kombinationen af lave temperaturer i boligerne, utilstrækkelig udluftning og klimaskærmens kuldebroer og isolering er alle faktorer, der bidrager til vi i dag har skimmelvækst i boligerne.

Vejle Kommune virker til at forstå problematikken på Ribe Landevej og er ikke afvisende overfor at støtte op om en sokkelrenovering med det formål at skaffe små og billige boliger til Vejle.

Ad 4 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 beskeden egenbetaling for deltagerne.

Det oplyses at der sidste år deltog der 8 personer fra Lejerbo Trekanten.

Beslutning

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

Ad 5 Røgalarmer – bevilling 800 stk. á kr. 80,-.

På sidste møde i november 2024 blev det omtalt, at der i en af vore bygninger i Brædstrup havde været en brand med dødelig udgang.

I den forbindelse blev det besluttet at administrationen skulle undersøge/indhente priser evt. sammen med de øvrige boligorganisationer i Regionen.

Det er nu undersøgt og flere organisationer har allerede sagt ja, til at der indkøbes et antal røgalarmer og at de gives som gave, således at det er lejer selv der er forpligtet til at sørge for at skifte batteri.

I Lejerbo Trekanten vil det betyde at der skal indkøbes 800 røgalarmer, så der kan udleveres til de boliger der ikke i forvejen har installeret røgalarm og når der sker flytning i disse boliger.

Prisen vil være i alt kr. 64.000 incl. Moms.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede at der indkøbes 800 stk. røgalarmer.

Beløbet tages fra arbejdskapitalen.

Ad 6 Godkendelse af ca. 103.500 kr. til KLA's arbejde vedrørende ejendomsvurderinger.

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

Beslutning:

En enig godkendte, at der bruges ca. kr. 103.500 til formålet.

Ad 7 Opfølgning fra repræsentantskabsmødet (arrangementet på Haraldskær, mentorordning m.m.)

Bestyrelsens beretning til repræsentantskabsmødet den 27. juni 2024

Citat;

"Vi har afholdt bestyrelsesseminar på Haraldskær den 7. oktober 2023 med deltagelse fra Vejle, Horsens og Nyborg. Her kom vi bl.a. omkring det gode bestyrelsesarbejde og møde, samt organisationsbestyrelsens opgaver, og en selvevaluering".

Beslutning

Punktet udsættes til næste møde.

Ad 8 Bestyrelsesansvar.**Beslutning.**

Punktet udsættes til næste møde.

Ad 9 Annonce Grejs Byfest.

Lejerbo Trekanten har igennem mange år haft en hel sidet annonce i bladet i forbindelse med Grejs Byfest.

Skal organisationen også i år have en annonce i – prisen er uændret kr. 1.500.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede at man igen i år annoncerer i Grejs Byfest's blad. Med en hel sidet annonce.

Ad 10 Landsrepræsentantskabsmedlemmer og suppleanter

Egil H. Jensen, Tove Pedersen og Bodil Hansen blev valgt på mødet 15. dec. 2022.

Som suppleanter: Lisa Engos blev valgt som 1. suppleant og Mona L. Christensen blev valgt som 2. suppleant.

Beslutning:

Egil H. Jensen, Tove Pedersen og Bodil Hansen blev genvalgt.

Som suppleanter: Lisa Engos blev valgt som 1. suppleant og Mona L. Christensen blev valgt som 2. suppleant.

Ad 11 Skal der fortsættes med at udleverer minifyttekasse med bolsjer og mulepose til nye indflyttere

Der blev orienteret om, at prisen for muleposer nu ligger på 77,- kr. og minifyttekassen med bolsjer koster 60,- kr.

Organisationen har p.t. 50 muleposer på lager, men ingen minifyttekasser med bolsjer.

Organisationen har ca. 150 flytninger om året.

Efter en kort debat, hvor argumentet bl.a. var at muleposen ses i bybilledet og dermed betragtes som en god reklame, var der enighed om

Beslutning

At der indkøbes til ca. 150 minifyttekasser med bolsjer og 100 muleposer.

Udgift i alt kr. 16.700.

Det udleveres som gave til nye indflyttere.

Ad 12 Eventuelt.

Ingen bemærkninger.

Referatet er godkendt og underskrevet elektronisk via Penneo af formand Egil H: Jensen.

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.”

Eigil Henrik Hartung Jensen

Underskriver

Serienummer: ef223271-79bf-4e40-aeda-156c9422cf59

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-03-18 19:26:31 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 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