

Vejle d. 25. juni 2025.

Lejerbo Trekanten

Bestyrelsens beretning til repræsentantskabsmødet den 25. juni 2025.

På Lejerbos landsrepræsentantskabsmøde d. 19. maj blev det besluttet, at Lejerbo og DAB's administrationer blev sammenlagt d. 1. juni 2025, og blev til DAB-Lejerbo, og blev hermed Danmarks største almene administrationsorganisation. DAB-Lejerbo kommer til at administrere 95000 boliger, og organisationen vil have 400 administrativt ansatte og 1200 medarbejdere i driften. Vores beboere kan gøre som de plejer. De møder de samme driftfolk, og kontakter det samme ejendomskontor, hvis man har brug for hjælp. På samme måde logger du ind på Mit Lejerbo og ringer til kundeservice præcis som før. Den eneste ændring vi mærker er faktisk, at man har sammentrukket vores navne og logoer: I en overgangsperiode til DAB-Lejerbo. Det er som sagt kun administrationerne der sammenlægges, ikke boligorganisationerne eller de lokale afdelinger. Sammenlægningen betyder helt konkret, at administrationshonoraret for Lejerbos vedkomne forbliver uændret de kommende 2 år. Dermed bliver honoraret for i år 4788 kr. pr. lejemål videre ført til 2026 og 2027. Det er selvfølgelig yderst positivt for vores beboere.

Vi var på bestyrelses seminar i Århus i november, hvor der bl.a. var foredrag om fællesskab og civilsamfund, samt orienterende fakta vedrørende en mulig sammenlægning af Lejerbo og DAB. Det blev senere fulgt op af et dialogmøde på Hotel Munkebjerg, om en evt. sammenlægning på M Her var organisationens best. medlemmer inviteret. Her modtog vi en grundig information og kunne stille spørgsmål til sammenlægningen.

I november blev der afholdt introkursus for nye bestyrelsesmedlemmer på Vejle Centerhotel med deltagelse af beboer demokrater fra Horsens, Trekanten, Nyborg og Tinglev. I november havde vi også vores årlige styringsdialogmøde med Vejle Kommune. Her behandles den økonomiske status på Lejerbo Trekanten. Status på afdelingerne, beboerdemokrati og boligsociale tiltag, samt mål og fremtidsvisioner. I november deltog vi i Boligpolitisk styregruppe møde i Vejle kommune, hvor der bl. a. var orientering om ansøgning til kommende boligsociale helhedsplan. Sidst i december, lige før vi gik på juleferie, deltog vi i styringsdialogmøde i Hedensted kommune, vedr. vores afdelinger i Tørring og Hedensted.

Allerede d. 6. januar var vi i gang igen. Vi var til møde i Teknisk Forvaltning omkring den videre proces vedr. renovering af afd. 14-0 på Ribelandevej. 16 januar afholdte vi et møde på Servicecenteret. Et såkaldt, hilse på/ vidensdeling mellem Lejerbo Trekanten og Vejle Kommune.

Sidst i februar blev der af Organisationens og kursusafdelingen, afholdt regnskabs kursus afdelingsbestyrelserne, her på hotellet, for at give en bedre indsigt til forårets budget og regnskabsmøder.

Det årlige seminar i marts måned, blev i år afholdt i Vingstedcenteret. Som sædvanligt et godt arrangement, hvor temaet var beboerdemokratiet og fællesskaber. Vi kan kun anbefale, at man deltager fra afdelingsbestyrelserne, dog skal der afsættes midler hertil på konto 119.

I 2024 var regnskaberne i organisationens afdelinger en lidt blandet landhandel med hensyn til overskud og underskud. 7 afdelinger kom ud med underskud. Det største 231944 kr. og det mindste 32000 kr. De havde dog alle et opsamlet overskud, så det ikke skulle tages over driften. De resterende 12 afdelinger kom ud med overskud, fra 16517 kr. som det mindste til 415000 kr. som det største. Overskud skyldes primært renteindtægter og kursgevinst på afdelingernes indestående midler, da man ikke må budgettere renteindtægter. Det kommende års lejerugleringer for afdelingerne ligger mellem 0,00 % til 4.94 %. De fleste ligger dog på 2 til 3%. Vi er for nuværende ved at have de fleste afdelings møder færdige, på nær to, med

godkendelse af det kommende års budgetter og husleje. I har selv mulighed for at gå ind og se de enkelte afdelingers husleje i det udsendte materiale. Vi nævnte sidste år, bekymringer om de nye ejendomsvurderinger vil give stigninger, men de har ikke indtil videre steget ret meget.

Det lykkedes også at få valgt afdelingsbestyrelser i 2 afdelinger, som har været foruden et par år. Vi har dog stadigvæk 4 afdelinger uden bestyrelse. Her fungerer organisationsbestyrelsen som bestyrelse.

Vedr. organisationen, er der i den udsendte årsberetning redegjort for årets resultat og balance i hovedtal, samt status og udvikling på boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækingsret.

Med hensyn til nybyggeri, vandt Lejerbo Trekanten udbuddet i Gaurslund. Projektet omfatter et seniorbofællesskab med 20 små rækkehuse og fælleshus på Ane Jacobsens Vej 18 i Børkop. Seniorfælleskabet får haver og livet på en gård som fællesnævner og har derfor fået navnet Gårdbo. Vi har så sent som i fredags skrevet under på en samarbejdsaftale med Selmer byg, og der skal indgås en byggeadministrationsaftale mellem Lejerbo Trekanten og administrationselskabet Lejerbo-DAB. Vedr. seniorboliger i Hedensted er lokalplanarbejdet i gang, og vi forventer, at lokalplanen vedtages inden udgangen af året.

Som det fremgår af årsberetningen, har Lejerbo Trekanten i 2024 haft 119 fraflytninger i organisationens 914 familieboliger, svarende 13%. Landsgennemsnittet ligger på 11,5%.

Med hensyn til udlejningssituationen, har vi øjeblikket en del opsagte boliger. Det er forsat de dyreste boliger, boliger, der er 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 sikker giver de fleste henvendelser.

Der er her pr. 16 juni 2025, 1781 personer på venteliste til organisationens boliger. Til sammenligning kan nævnes, at der 2024 var 1465 og 2023 var det 1460.

Da den nuværende boligsociale helhedsplan udløber ved udgangen af 2025., er der sendt en ansøgning til en ny bydækkende helhedsplan for den Boligsociale helhedsplan i Vejle Kommune (BSH) 2026-2029), hvor bestyrelsen skal tilkendegive at vil støtte indsatsen med de midler, som medfinansieringen lander på i den boligsociale bestyrelse. Der forligger ikke i øjeblikket en endelig aftale om, hvorledes den enkelte boligorganisation skal medfinansiere, men det bliver sikkert en aftale om at Vejle kommune deles op i tre zoner, og at de enkelte afdelinger, der er med i BSH, skal betale for hvilken zone, de ligger i. Følgende af vore safdelinger er med i planen:

Afd. 14-0 Ribe Landevej, 084-0 Boulevarden/ Damhaven, 305-0 Ribe Landevej, 349-0 Frøhaven, 464-0 Engparken, 232-0 Nørretorvscenteret, og 140-0 Finlandsvej. De overordnede indsatsområder videreføres fra den nuværende helhedsplan, som er: Bænkæftigelse, Uddannelse og Livschancer, Sammenhængskraft og Medborgerskab, samt Kriminalitetsforebyggelse.

Vi kan også lige tage med, at Organisationsbestyrelsen og Lejerbo Trekanten ønsker at styrke trygheden og sikkerheden for alle beboere. Derfor har boligorganisationen bevilget midler til, at vi nu kan udlevere røgalarmer til alle lejere, der ikke har en fastmonteret røgalarm i deres bolig, da det ved opførelsen ikke var et lovkrav. De første er vist allerede ved at blive omdelt.

Her til slut vil jeg takke den øvrige bestyrelse for et rigtig godt fungerende samarbejde, og også tak til regionskontoret for et godt samarbejde i det forløbne år.