

Bestyrelsens beretning til repræsentantskabsmødet den 27. juni 2024.

Vores samfund udvikler sig hele tiden, så det somme tider er svært at følge med. Det være sig som borger, hvor alt stort set forgår digitalt. Også vores egen organisation, hvor vi underskriver huslejekontrakter, referater, budgetter og regnskaber digitalt. Al korrespondance foregår i dag pr. mail, og man har efterhånden brug for mange mapper, for at holde styr på det hele. I repræsentanter har også fået tilsendt diverse materiale op til mødet i dag, og som I selvfølgelig har sat jer grundig ind i.

Vi vil heller ikke undlade at bemærke en ny trend, der er begyndt at komme snigende ind i vores dagligdag. Vi føler, at vi fra nogle sider møder skepsis, i nogle få tilfælde mistillid. Det har vi brugt en del kræfter på, og hvor det har været nødvendigt at inddrage vores jurister. Det er en skam, da tillid netop er det vores velfærdssamfund er bygget op om, og det skal vi værne om. Vi skal måske lige have med, at de sociale digitale platforme er stærkt medvirkende til at påvirke mistilliden til næsten alt. Folkedomstolen har allerede dømt på forhånd. Hvad kommer det bestyrelsens beretning ved. Jo, det påvirker i nogen grad også ansatte, bestyrelsesmedlemmer og beboere i vores organisation.

Vi har afholdt bestyrelsesseminar på Haraldskær den 7. oktober, med deltagelse fra Vejle, Horsens og Nyborg. Her kom vi bl.a. omkring det gode bestyrelsesarbejde og møde, samt organisationsbestyrelsens opgaver, og en selvevaluering. Den 11. oktober blev der afholdt introkursus for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer fra regionens afdelinger her på Vejle Centerhotel. Hver organisation betalte for sine bestyrelsesmedlemmer. Der har været afholdt kredsconference i kreds 7 BL. d. 28. oktober med deltagelse af 1 person fra bestyrelsen.

Der har ligeledes været afholdt bestyrelses seminar på Amager den 10-11 november, hvor et flertal af bestyrelsen deltog. Den 18. december var der styringsdialogmøde med Hedensted kommune vedr. vores afdelinger i samme. I Vejle kommune har man arbejdet på at udvikle den årlige styringsdialog, så den giver mulighed for en bredere drøftelse af de emner og politikker, som optager de almene organisationers hverdag. Der er lavet et nyt udkast til dagsorden for disse møder. Det blev først afholdt i år d. 26. februar, som noget nyt på Servicecenteret, hvor kommunen kom til os. Her behandles den økonomiske status på Lejerbo Trekanten. Status på afdelingerne, beboerdemokrati og boligsociale tiltag, samt mål og fremtidsvisioner.

Her i foråret på det årlige seminar for vores beboerdemokrater, var temaet ensomhed. Det er tankevækkende, at der i Danmark er knap en million mennesker der bor alene, med for manges vedkomne med ensomhed til følge. Her spiller digitaliseringen måske også en rolle med at man måske gemmer sig

Man kom med forskellige bud på, hvordan vi kunne spotte de ensomme i vores afdelinger og prøve at inddrage dem i det fællesskab, som vi helst vil have, for de flestes vedkomne.

Den 16. maj mødtes vi til Lejerbos årlige landsrepræsentantskabsmøde, som blev afholdt i Århus. Der var 123 stemmeberettigede deltagere. Lejerbo Trekanten deltog her med tre repræsentanter, som vi er berettiget til efter antal af organisationens lejemål.

Alle organisationens 19 afdelinger kommer, på nær 3, ud med pæne overskud, som er blevet lagt på den samlede opsparing. Dette har betydning for det kommende års budgetter, da overskuddet skal afvikles til

lejerne over de næste 3 år. Afdelinger med underskud, skal så afvikle deres ligeledes over 3 år. Det giver som regel en ekstra leje stigning, men organisations bestyrelsen er her i samarbejde med administrationen inde over, om der er behov for lån eller tilskud fra dispositionsfonden, i forbindelse med lejereguleringen.

Vi har et tilfælde i år, hvor det har været nødvendigt. Overskuddene i afdelingerne skyldes en stor del, at afdelingernes inde stående igen har givet renteindtægter og kursgevinster. Sidst år (2022) mistede organisationen en væsentlig del af deres opsparing (også kaldet henlæggelser) på grund af uro på kapitalmarkederne. Siden er der sket en markant forbedring, og prognosen er således, at det tabte, er indhentet ved udgangen af 2024. Det betyder, at organisationen og afdelingerne får penge ind på bankbogen. Der er vigtigt at disse midler bruges til reetablering af henlæggelserne. For det var jo der pengene på tabet i 2022 blev taget fra. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne

Det kommende års lejereguleringer for vores afdelinger ligger på mellem 0,31 % som den laveste og 4,63 % som den højeste. Inflationen og det kommende års lønstigninger taget i betragtning må det vel anses som forsvarligt. Vi er for nuværende ved at have de fleste afdelingsmøder færdige, med godkendelser af det kommende års budgetter og husleje. I har selv mulighed for at gå ind og se de enkelte afdelingers stigning i % og kr. i det udsendte materiale.

Der har været meget ståhej i medierne om ejendomsvurderingerne. Også de almene. I Lejerbo får vi vurderet drypvis. Her screener administrationen vurderingerne for store afvigelser. Der kan endnu ikke klages over vurderingerne. Men er der for store afvigelser, får vi en vurderingskyndig special-konsulent til at gå ind i sagen og bedømme, om den konkrete ejendomsvurdering skal sendes til BL. BL har nemlig fået mulighed for at rejse sager direkte over for skattemyndighederne, hvis noget ser åbenlyst forkert ud.

Der er kommet nyt regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden, som trådte i kraft den 1. december 2023. Forudsætning for støtte er, at der udarbejdes en helhedsplan for den enkelte afdeling. Landsbyggefonden yder fremadrettet ikke støtte i samme grad som tidligere. Der betyder at der ikke ydes fuld finansiering, men at beboerne skal forvente en større egenbetaling end tidligere. Vi nævner det, fordi organisationen har to afdelinger, det vil få betydning for, i forbindelse med deres bygningsmæssige problemer.

Vedr. nybyggeri, var vi til opstartsmøde i marts måned vedr. vores seniorboliger i Hedensted. Det drejer sig om 46 boliger, som skal opføres på den såkaldte sognefoged grund. Lejerbo Trekanten har siden 2018 arbejdet i fællesskab med en interessegruppe af seniorer organiseret under Ældresagens lokalforening og med arkitektfirmaet Artra om etablering af et almennyttigt drevet seniorbofællesskab centralt i Hedensted by. Det er så endelig lykkedes ved velvillighed fra Hedensted kommune ved salg af grund til netop at bygge almene boliger, så vi glæder os til at komme i gang.

Der er også et projekt på tegnebrættet på cirkusgrunden. Et projekt som oprindeligt skulle have været i Kolding.

Der skal i forbindelse med projektet være en arkitektkonkurrence. Projektet omhandler bl.a. 60 almene boliger, og forventes færdigt ultimo 2026.

Fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2023, har været 137 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 914 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 15%. Til sammenligning ligger den på landsplan på 12,7%.

Til slut kan vi nævne, at der er skrevet 1.460 op på venteliste til Lejerbo Trekantens familieboliger, og det går godt med genudlejningen i de fleste afdelinger.

Ligeledes vil jeg takke den øvrige bestyrelse for et godt samarbejde, og også tak til Regionskontoret for et godt samarbejde i det forløbne år.