

Organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Stevns

Onsdag den 19. februar 2025, 17.00. Restaurant Harmonien, Rødvig Hovedgade 2, Rødvig Stevns

Deltagere:

Formand Anny Borch Jensen, næstformand Rene Brandt, bestyrelsesmedlemmerne Johnny Nielsen, Helle Worm, suppleant Linda Jensen

Afbud:

Mogens Hansen, suppleant Monique De Fontenay

Fra administrationen deltager:

Forretningsfører Michael Keis, sekretær Tina Just

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Meddelelser fra administrationen
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
6. Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger
7. Godkendelse af anlægsbudget, køkkenudskiftning Bovangen (tilføjet 10.02.25, kopi omdelt på mødet)
8. Udlejningssituationen
9. Nybyggeri/renovering
10. Eventuelt

Anny bød velkommen.

Ad 1 Valg af dirigent

Michael Keis blev valgt.

Ad 2 Valg af referent

Tina Just blev valgt.

Ad 3 Meddelelser fra administrationen

EY ansvarsprotokol

I forbindelse med udsendelse af regnskabsmaterialet for 30/9-puljen, vil der til hver organisation tillige blive fremsendt ansvarsprotokol fra EY, vedrørende ansvar for regnskabsaflægningen og revisionens formål og omfang.

Ansvarsprotokollen vil også blive fremsendt til bestyrelsens underskrift i Penneo.

Salget af afd. 689-0

Der mangler stadig en enkelt afklaring ift. LBF omkring salget af afd. 689-0. Økonomaafdelingen har rykket flere gange for den endelige opgørelse.

Penge fra Feriefonden

Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud.

Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække.

Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 350 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.500 kr.

Ønsker I på denne baggrund ikke, at jeres beboere skal have tilbud om at deltage på Lejerbos familieferie, vil vi bede om, at I giver besked til Tina Brorly på tib@lejerbo.dk senest fredag den 28. februar.

Lidt færre udsættelser i 2024

Når det kommer til huslejeindbetalinger, restancer og udsættelser, så er tallene for 2024 egentlig meget lig de foregående år.

Hver måned opkræver vi 242 millioner kroner i husleje. Af dem kommer 20%, svarende til 50 millioner kroner, via boligsikring og boligydelse. Alene boligydelsen udgør 35 millioner kroner.

Hver måned er der i gennemsnit 996 beboere, der ikke betaler deres husleje til tiden. Det været nogenlunde samme niveau siden 2020.

De fleste beboere får heldigvis betalt, når vi rykker dem. Men i et antal sager ender det desværre med en udsættelse.

I 2024 havde vi 115 udsættelser med og uden foged. I 2023 var tallet 117.

I 2022 og 2021, hvor inflationen var højest, var antallet over 130 begge år.

Der er mange grunde til, at det er vigtigt, at beboerne får betalt deres husleje. Først og fremmest fordi det er dyrt at skulle betale rykkere, og fordi det er ulykkeligt for den enkelte, når det ender med en udsættelse.

Men det er bestemt også vigtigt for boligafdelingernes samlede økonomi, at huslejen falder til tiden. Derfor er det glædeligt, at vi i det mindste ikke ser en stigning i antallet af restancer, og at der endda er et lille fald i antallet af udsættelser.

Helle: det har haft positiv effekt, at boligydelse går direkte til boligselskaberne, og ikke til lejerne selv.

Michael: Der er vedtaget en **ny 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 betalingssevne. Dvs. at ventetiden på at få anvist en bolig vil stige, fordi kun de absolut billigste boliger kan benyttes til anvistning. Dette vil forlænge borgernes ophold på diverse institutioner - i strid med intentionerne bag en storstilet hjemløserreform.

Den mulige sammenlægning med DAB

Den mulige sammenlægning mellem DAB's og Lejerbos administrationer er en politisk beslutning. Den træffes af de to organisationers repræsentantskaber i maj.

For at være så godt forberedt som muligt og mindske usikkerheden for administrationernes medarbejdere, er Lejerbo og DAB allerede gået i gang med at kigge på, hvordan en sammenlagt administration i givet fald skal se ud.

Ved udgangen af januar havde medarbejderne i alle stabsfunktionerne mødt kollegerne i de tilsvarende afdelinger i den anden administration. På samme måde har forretningsførerne mødt deres potentielt nye kolleger fra DAB.

I de kommende måneder tages der fat på planlægningen af, hvordan man kan migrere data med videre. Og så skal der træffes beslutning om en række forhold på personaleområdet.

Dialogmøde mandag 24. februar på Hotel Kirstine i Næstved. 3 bestyrelsesmedlemmer fra organisationen deltager.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 4 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget**Vederlag:**

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2024 - 30/9 2025) kr. 12.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Stevns.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 6 andele, hvoraf formanden får 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel. Medmindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Indstilling:

Fordeling vedtages.

Beslutning:

Fordeling fortsætter uændret.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2023 - 30/9 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2025 - 30/9 2026.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2023 - 30/9 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2025 - 30/9 2026 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Overskud kr. 285.554

Overskud kommer fra kursgevinster og renteindtægter.

Arbejdskapital kr. 421.000

Dispositionsfond kr. 2.800.903

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

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.

Budget stort set uændret. Administrationsbidraget pr. bolig stiger fra kr. 5.321 til kr. 5.526.

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 %
174-0	Stevns	Familiebolig	1.053,41	1.060,92	7,51	0,71%
174-0	Stevns	Ungdomsbolig	1.125,81	1.133,37	7,56	0,67%

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 174-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 174- 0

Ad 5 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden

Lejetab og tab ved fraflytning dækkes ifølge gældende regler normalt af dispositionsfonden, der kan søges om dispensation hos kommunen, så tabet skal dækkes af afdelingen selv.

Indstilling:

Der søges ikke om dispensation.

Beslutning:

Der søges ikke om dispensation.

Ad 6 Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger

Informationsmail sendt til bestyrelsen pr. mail den 28. januar 2025.

For jeres boligorganisation betyder det en forventet pris på kr. 36.000, svarende til kr. 255 pr. lejemål.

René: jf. artikel i Ekstra Bladet er der et loft på 3,5% ift. stigning af ejendomsvurderinger på lejeboliger.

Kilde: [https://www.vurderingsportalen.dk/erhverv/beskatning/grundskyld/Stigningsbegrænsning på grundskylden](https://www.vurderingsportalen.dk/erhverv/beskatning/grundskyld/Stigningsbegrænsning_på_grundskylden)

På trods af de lavere grundskyldspromiller kan grundskylden stige for de erhvervsjendomme, der med de nye vurderinger får fastsat en væsentligt højere grundværdi end ud fra den tidligere vurderingsmetode. For at undgå store grundskyldsstigninger er der indført en ny stigningsbegrænsning på grundskylden for erhvervsjendomme. Stigningsbegrænsningen følger ejendommen og gælder derfor også, selvom ejendommen skifter ejer.

Sådan beregnes stigningsbegrænsningen

Værdien af stigningsbegrænsningen beregnes ud fra den seneste aktuelle vurdering og lægges til grundskylden for året før.

Det betyder, at grundskylden højst kan stige årligt med:

- **For ejendomme med almennyttige boliger:** 3,5 % af grundskylden beregnet ud fra den seneste aktuelle vurdering - dvs. 3,5 % af den grundskyld, der skulle have været betalt på baggrund af den aktuelle ejendomsvurdering, hvis der ikke var en stigningsbegrænsning.

Indstilling:

Bestyrelsen træffer beslutning om hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte at indhente hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger.

Ad 7 Godkendelse af anlægsbudget, køkkenudskiftning Bovangen

Anlæggbudget er godkendt på afdelingsmødet den 3. februar 2025.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender anlæggbudget.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte anlæggbudget.

Ad 8 Udlejningssituationen

Der er i alt 1.073 (+270 ift. sidste år) noteret på ventelisten til en familiebolig, hvoraf de 538 (+50 ift. sidste år) er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 1.603 ønsker til familieboliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero (-651 ift. sidste år). (SAP 13.01.25)

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker ialt
Ekstern	Familiebolig	127	305	311	165	908
Ekstern	Familiebolig, i bero	70	194	232	175	671
Intern venteliste	Familiebolig	3	4	6	4	17
Intern venteliste	Familiebolig, i bero	0	2	4	1	7
		200	505	553	345	1.603

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 13 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 131 familieboliger. Det giver en fraflytningsprocent på 9,9.

Sidste år var der 24 fraflytninger, hvilket svarer til en fraflytningsprocent på 18,3. (SAP 13.01.25)

Årsager til fraflytninger

Lejer opsigelse=10

Dødsfald=3

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 9 Nybyggeri/renovering

Der er ingen aktuelle nybyggeri- eller renoveringssager.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 10 Eventuelt

Lejerbo på tur 15. – 16. maj 2025.

Indkaldelse følger primo marts.

El-ladestandere i afdelingerne

Michael: vær OBS på reglerne vedr. ladestandere i afdelingerne.

Det er afdelingsmødet der kan beslutte om der må etableres private ladestandere, under hensyntagen til de regler der er på området. Blandt andet kræver det egen indkørsel eller egen parkeringsplads, så der ikke trækkes ledninger over fællesarealer, stier o. lign., ligesom det kan være nødvendigt at få foretaget en el-kapacitetsundersøgelse i afdelingen.

Anny arbejder på at få formuleret punkt i husordenen vedr. ladestandere, så præcist som muligt, og så det harmonerer med det der blev besluttet på afdelingsmødet den 3. februar 2025.

Referat underskrevet via Penneo af:

Anny Borch Jensen, organisationsformand

Michael Keis, dirigent

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.”

Michael Keis

Dirigent

Serienummer: 970cfad1-bd00-4d3c-b8f8-d1c01611a7ba

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-02-21 11:50:54 UTC



Anny Ellen Borch Jensen

Organisationsformand

Serienummer: 3084195a-612f-4874-8545-3e517cfba398

IP: 80.162.xxx.xxx

2025-02-21 12:45:46 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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter