

REFERAT

Styringsdialog Lejerbo, Horsens

Mødested:

Horsens Kommune, Chr. M Østergaards Vej 4, 8700 Horsens

Mødetidspunkt: 16. juni 2025 kl. 10.00- 12.00

Følgende deltager på mødet:

Fra Lejerbo, Horsens:

Benny Davidsen, Formand

John Henneberg, Næstformand

Lars Due Juhre, Forretningsfører

Fra Horsens Kommune:

Sara Westergaard, Juridisk Chef

Referent: Marie-Louise Bruun, Jurist

Camilla Wright, Boligsocial medarbejder – deltog under pkt. 4, "Samarbejde vedr. Hjemløsestrategi og udlejningsaftale".

Formål med mødet:

Afholdelse af det lovpligtige Styringsdialogmøde, jf. Lov om almene boliger § 164, stk. 2 og Driftsbekendtgørelsen § 112.

DAGSORDEN:

Mødet indledtes med en kort præsentationsrunde – hvorunder boligorganisationen orienterede om, at Lejerbo og DAB er fusioneret pr. 1. juni 2025, og fremadrettet hedder DAB-Lejerbo. Lejerbo Horsens skifter dog ikke navn.

1. Opfølgning på mål og aftaler fra Styringsdialog møde 2022/2023.

2. Økonomi

A: Årets resultat

Gennemgangen tager udgangspunkt i materialet der vedrører regnskabsperiode 2023/2024.

Det følger af regnskabet, at Selskabet har et overskud på 1.158.000 kr. og at beløbet er overført til arbejdskapitalen.

Det fremgår af årsberetningen, at der er 3 ud af 9 afdelinger, hvor årets resultat blev et underskud.

Lejerbo bedes redegøre herfor.

Lejerbo oplyser, at underskuddet i de tre afdelinger er af mindre omfang, men at der både i organisationsbestyrelsen og i driften er fokus på, at budgetterne overholdes.

B. Dispositionsfond, Arbejdskapital, Egenkapital

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2023/2024	Benchmark	Årsregnskab 2022/2023
Dispositionsfond (disponibel)	8.052,56	7.057,51	8.606,92
Arbejdskapital (disponibel)	2.308,01	2.161,33	1.054,13

Tabel 1, styringsrapporten side 5

Egenkapital kr.	Årsregnskab 2023/2024	Årsregnskab 2022/2023
Arbejdskapital	2.540.000	1.182.000
Dispositionsfond	11.548.000	12.235.000
Dispositionsfond - disponibel	8.721.000	9.569.000
Egenkapital i alt	14.088.000	13.417.000
Kr. pr. lejemålsenhed (lejemål i alt: 1.083)	13.008	12.389

Fig. 2 Oplysninger fra regnskabet

Dispositionsfondens disponible del udgør pr. lejemålsenhed 8.721 kr. og overstiger dermed maksimumsbeløbet på 6.602 kr. pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapitalens disponible del udgør ved regnskabsårets udgang 2.500.000 kr. svarende til 2.308 kr. pr. lejemålsenhed.

Lejerbo bedes redegøre for, om der sker indbetaling til dispositionsfond og arbejdskapital.

Lejerbo oplyser, at der fremadrettet vil blive indbetalt til Arbejdskapitalen indtil maksimumsbeløbet er opnået, hvilket også er i overensstemmelse med revisors anbefaling.

C. Administrationsbidrag

Administrationsbidrag	Årsregnskab 2023/2024	Benchmark	Årsregnskab 2022/2023
Kr. pr. lejemålsenhed	4.951,84	4.403,89	4.727,24

Fig. 3 Regnskabstal fra styringsdialograpport

Det fremgår af Styringsrapporten, at administrationsbidraget ligger over benchmark.

Lejerbo bedes redegøre herfor.

Lejerbo oplyser, at det i forbindelse med fusionen med DAB er vedtaget, at administrationsbidraget fastholdes indtil udgangen af 2027 og tidligst justeres i 2028.

D. Henlæggelser

- **Afd. 952-3 Fussingvej**

Revisionsprotokollatet har fremhævet afd. 952-3, Fussingvej vedrørende langtidsbudgettet for planlagte vedligeholdelse og fornyelser, da der ikke henlægges tilstrækkelige midler.

Lejerbo bedes redegøre herfor.

Afdelingen er del af en ejerforening som har det overordnede ansvar for udvendig vedligeholdelse. tilpasning af henlæggelser m.m. efter granskning forventes færdiggjort inden sommerferien.

3. Status - Beboerdemokrati og afdelinger

A. Udlejning og beboerdemokrati

Det fremgår af Årsrapporten, at 4 afdelinger under punktet Beboerdemokrati er markeret med rødt for "Kritisk – afdelinger der har udfordringer, og evt. kræver hjælp udefra".

Yderligere fremgår det, at én afdeling under punktet Boligsociale faktorer er markeret med gult for "Middel – afdeling kan løse udfordringer med målrettet hjælp".

Lejerbo bedes redegøre herfor.

Lejerbo Horsens organisationsbestyrelse har lavet et program for en mentorordning for nye medlemmer i både afdelings-og organisationsbestyrelse.

B. Gennemgang af afdelinger – kritiske nøgletal

- **Afd. 001, Frejsgade**

Afdelingen består af 79 almene familieboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med rødt under "Kritiske nøgletal – fraflytning". Det fremgår af afdelingsrapporten, at fraflytningsprocenten er 22,78% og at benchmark er 10%.

Afdelingen er under renovering hvor blandt andet badeværelse og køkkener renoveres. Der er sket genhusning og derfor stor fraflytning. Der er etableret elevator i en opgang (tilgængelighedsboliger).

- **Afd. 124, Lilli Gyldenkilde Torv**

Afdelingen består af 248 almene familieboliger og 101 ungdomsboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med rødt under "Kritiske nøgletal – ledige boliger". Det fremgår af afdelingens rapport, at ledighedsprocenten for ungdomsboliger udgør 20,79% og at benchmark er 0%.
- b) Afdeling er i styringsrapporten markeret med gult "Kritiske nøgletal – fraflytning".

Det fremgår af afdelingens rapport, at fraflytningsprocenten for almene familieboliger udgør 20,16% og at benchmark er 10%.

- c) Afdelingen er markeret med gult under "Kritiske nøgletal – henlæggelser og vedligeholdelse". Det fremgår af afdelingens rapport, at de årlige henlæggelser udgør 5.444,13 kr. og benchmark udgør 11.976,18 kr. Samtidigt fremgår det, at de opsparede henlæggelser udgør 8.110,71 kr. hvor benchmark udgør 38.943,42 kr.

Organisationsbestyrelsen er meget opmærksomme på både fraflytningsprocent og de ledige ungdomsboliger. Der er ved at blive udarbejdet et katalog til organisationsbestyrelsen, som skal beskrive mulige løsninger.

- **Afd. 316, Houmannshus**

Afdelingen består af 94 almene familieboliger og 80 almene ældreboliger.

- A) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med rødt under "Kritiske nøgletal – fraflytning". Det fremgår af afdelingsrapporten, at fraflytningsprocenten er 22,34% og at benchmark er 10%.

Lejerbo oplyser, at afdelingen er placeret på mange forskellige lokationer og fraflytningen er koncentreret på ældreboligerne.

- **Afd. 952, Ryesgade**

Afdelingen består af 35 almene familieboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med rødt under "Kritiske nøgletal – fraflytning". Det fremgår af afdelingsrapporten, at fraflytningsprocenten er 22,86% og at benchmark er 10%.

Lejerbo oplyser, at fraflytningsandelen skyldes, at der er tale om ældreboliger.

- **Afd. 952-2, Fussingvej 19**

Afdelingen består af 14 almene familieboliger.

- a) Afdelingen er i styringsrapporten markeret med gult under "Kritiske nøgletal – henlæggelser og vedligeholdelse". Det fremgår af afdelingsrapporten, at årets henlæggelser udgør 6.428,57 kr. og at benchmark udgør 11.976,18 kr. De opsparede henlæggelser udgør 6.428,57 kr. hvor benchmark udgør 38.943,42 kr.

Lejerbo bedes redegøre herfor.

Lejerbo oplyser, at afd. 952-2 Fussingvej ved en fejl under en sammenlægning af 2 andre afdelinger (952-0 og 952-1) systemmæssigt blev sammenlagt med de to andre afdelinger. Fejlen er korrigeret, således af afd. 952-2 igen fremstår som selvstændig afdeling. Der er dog en udestående balancepost som følge af fejl, som forventes afregnet i indeværende regnskabs år.

4. Samarbejde vedr. Hjemløsestrategi og udlejningsaftale

Punktet drøftes.

Camilla Wright, Boligsocial medarbejder deltog under punktet. Det blev aftalt, at der tages kontakt direkte til udlejningskontoret, når den nye udlejningsaftale skal driftes. Der var stor ros til nuværende samarbejde med udlejningskontoret.

5. Mål og fremtidsvisioner

Punktet drøftes.

Lejerbo Horsens har et ønske om være en aktiv medspiller i udviklingen af kommunen og i udviklingen af den blandede by. Lejerbo gør opmærksom på, at de har stor erfaring med senior-boliger som koncept.

6. Godkendelse af Årsregnskab for 2023/2024

Årsregnskabet for 2023/2024 godkendes.

7. Eventuelt