



LEJERBO

ALMENBOLIGSTYRINGSDIALOG MØDE:

Rådhuset, Nyvej 22, Højby

DATO:

10. marts 2024

DELTAGERE

LEJERBO

Lars Lundberg, forretningsfører
Preben Senniksen, formand

ODSHERRED KOMMUNE

Tina Balsig, Social og Arbejdsmarked
Alice Birgitte Dreyer, Økonomi og Ejendomme

Annemette Duelund Jacobsen, Erhverv, Kultur, Teknik

Referent:

Søren Kühnrich, Organisation

Afbud:

Thure Jørgensen, centerchef Organisation

1. Præsentation

Lars Lundberg Lejerbos konstituerede forretningsfører har været driftschef i 7 år, før han tiltrådte den nuværende stilling. Preben Senniksen har været i Lejerbo Holbæk og Odsherreds bestyrelse 10 år, de seneste 3 år som formand.

2. BOSS-INF- nybygningsprojekter

I Odsherred er Lejerbo i gang med et projekt på **Vallekildevej** (38 boliger). Projektet gennemføres i den delegerede bygherremodel. Projektet vurderes at være attraktivt, grundet boligernes gode beliggenhed i forhold til skole, idrætsfaciliteter og indkøbsmuligheder, men i forhold til byggeøkonomien er det det mulige kunst.

3. Gennemgang af dokumentationspakken 2023

Der er sket meget siden 2022. I de fleste afdelinger hos Lejerbo har bestyrelsen lagt sig efter en maksimering af lejestigningen på 2%, men inflationsreguleringen vil i indeværende år (2024) komme til at slå igennem i forhold til afdelingerne med lejestigninger på op til 4-5%.

Der er ingen nødlidende afdelinger, og ingen nævneværdige udlejningsproblemer. De røde tal i styringsrapporten giver derfor heller ikke anledning til bemærkninger.

Kommunen tager til efterretning, at de røde tal skyldes et efterslæb på henlæggelser, som Lejerbo nu er ved at indhente, således at der fremover bliver afsat tilstrækkelige midler til fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Der arbejdes med effektiviseringer på den gode måde ved at gøre administration og drift mere effektiv.

- Boligforeningen har med ansættelsen af en ny *boligsocial medarbejder* imødegået, at flere beboere (og afdelinger) har modtaget alvorlige genstandsættelseskrav og udsættelser.
- Der er skabt *kompetenceløft* som kommer afdelingernes økonomi til gode ved at pedeller og pedelmedhjælpere nu er sat i stand til selv at løse *mindre håndværksopgaver*.
- Det daglige samarbejde ml. kommunen og boligselskabet fungerer også godt.

Ovenstående bidrager også til at sager ved Beboerklagenævnet kan undgås.

Afd. 560-0 Hørve St. vej har været økonomisk nødlidende i et stykke tid. Der er ingen udlejningsproblemer i afdelingen, så det økonomiske tilskud til afdelingen, der er ydet for at holde lejen nede, bliver nu gradvist aftrappet. Afdelingen er mht. afsatte henlæggelser ved at komme godt i gear nu.

Henlæggelserne lå senest på 283 kr. /m² og kommer til at ligge på 485 kr./m² nu i 2024. Huslejen vurderes stadig at være på et niveau, hvor den er til at betale.

I Afd. 822-0 Grevinge Plejecenter har der været udskiftning af taget. Der henlægges fremadrettet 425 kr. /m² hvert år, vi ser ikke ind i større reparationer i den kommende tid.

4. Renoverings- og kapitaltilførselsprojekter

Afd. 497 Toftegårdsvej (Asnæs) er på skema A nu. Ejendommen er bevaringsværdig, og derfor har en gennemgribende renovering været nødvendig. Skema B forventes snart udarbejdet.

Afd. 473-0 Højbovej. Skema B godkendt medion 2023. Gennemgribende renovering lig den i Hørve. Henlæggelser er brugt. Ombygning går planmæssigt.

Afd. 938-Tværvej Højby har fordret udefra kommende hjælp. Der er gennemført en stor energirenovering i ejendommen og de to gamle fyr, det ene fra 1948 blev udskiftet da afdelingen overgik til fjernvarmeforsyning. Skema B forventes behandlet i Byrådet i marts 2024.

5. Eventuelt

Samarbejdsaftalen blev senest gennemgået i 2023 og fungerer upåklageligt. Der opleves god dialog med Lejerbos administration, og Tina inviterer Lejerbo til en snak om matchningen på boligerne i forhold til anvisningsaftalen for i år. Her kunne et pkt. være at vende hvordan genhusning i renoveringsprojekterne løses og hvordan vi sikrer flere tilgængelighedsboliger.