

Deltagere:

Organisationsbestyrelsesmedlemmerne: Malene Gregersen, Ejner Overgaard, Søren Yde Paulsen og Helge Larsen.

Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent)

Afbud: Bente Castenschiold

Dagsorden for organisationsbestyrelsesmødet er:

1. Orienteringer, herunder fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Udlejningssituationen, herunder tomgang og status på markedsføring
4. Byggeri og projekter
5. Eventuelt

1. Orienteringer, herunder fra administrationenNy reform af kontanthjælpen

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

Arbejdsmarkeds Feriefond 2025

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 212 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Storebælts camping og i Blokhushuset.

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, skal der gives besked senest fredag den 28. februar

Tomme ældreboliger:

Som opfølgning på sidste mødes dialog om samme emne, fortalte Pia, at Thisted kommune har henvendt sig igen. De ønsker en dialog om reduktion af permanent tomme ældreboliger.

Vi er indstillet på at indgå i dialogen, men vi vil også påpege igen, at en reduktion i boligantallet har en betydning for os, som kan kompenseres via kvoter til det nybyggeri, som vi har i støbeskeen.

Henvendelse fra kommunen om nybyggeri og renovering:

Der har været afholdt et temamøde om nybyggeri og renovering, hvor Thisted kommune har bedt om, at vi indsender eventuelle kommentarer inden 12/3.

Beslutning:

Orienteringerne blev taget til efterretning. I forhold til tilbagemelding til kommunen om renoveringer og nybyg, bør det påpeges, at vi ikke har tomgang og at vi allerede har renoveret vores boligmasse. Kun afdeling 230-0 udestår, og den er der ved at blive lavet en plan for.

Vederlag til organisationsbestyrelsen:

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2024 - 30/9 2025) kr. 32.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Thisted.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles med forlods udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste, og herefter med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de andre bestyrelsesmedlemmer.

Søren Yde Pausen har tidligere meddelt, at han ikke ønsker honorar, således at hans andel er blevet fordelt blandt de øvrige i henhold til fordelingsnøglen.

Bestyrelsen skal tage stilling til fordeling af honorar i indeværende regnskabsperiode

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at nuværende honorarfordeling fastholdes. Søren ønsker fortsat ikke at modtage honorar.

2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

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.

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.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

131-0 Thisted Omsorg
230-0 Snedsted, Hundborg

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, i afdeling 230-0 kan vi oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgettet er korrigeret, således at driftspåvirkningen bør kunne undgås.

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 131-0 (2026/2026) og 230-0 (2024/2025) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

Til revisors fremhævelse af forhold om, at egenkapitalen (henlæggelser minus opsamlet resultat) pr. 30. september 2024 i afdeling 230-0 er negativ og afdelingens regnskab er aflagt med fortsat drift for øje kan vi oplyse, at afdelingens negative egenkapital, vil blive retableret i takt med afvikling af negativ resultatkonto og at boligorganisationen Lejerbo Thisted fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr m ²	Ændring i %
122-0	Højtoftevej	Familiebolig	706,53	727,52	20,99	2,97%
131-0	Thisted Omsorg	Familiebolig	902,53	940,48	37,95	4,20%
131-0	Thisted Omsorg	Ældrebolig	994,27	1.032,16	37,89	3,81%
230-0	Snedsted, Hundborg	Familiebolig	828,34	989,30	160,96	19,43%
258-0	Thisted Centrum	Familiebolig	967,06	996,36	29,30	3,03%
258-0	Thisted Centrum	Ungdomsbolig	842,88	872,27	29,39	3,49%
631-0	Thisted Omegn	Familiebolig	966,98	980,60	13,62	1,41%

Det indstilles at bestyrelsen godkender følgende:

at beretningen bliver godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger bliver imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol bliver godkendt og underskrevet, herunder regnskab for samtlige afdelinger.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter bliver godkendt, herunder budget for samtlige afdelinger.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

3. Udlejningssituationen, herunder tomgang og status på markedsføring

Det indstilles, at udlejningssituationen tages til efterretning.

Markedsføring Lejerbo Thisted

Der er på nuværende tidspunkt disponeret over og forbrugt knap 24.000 kr. af det afsatte beløb på 50.000 kr. til markedsføring i 2024/25.

Markedsføringsstrategien i Thisted består - indtil andet evt. beslutes - af to tiltag: Dels annoncering hver anden uge i Lige-Her.nu Thy-Mors og tilsvarende i den digitale udgave på Nordjyske medier. Dels en bandereklame på Thisted Arena.

I 2024 blev dækningsområdet for Lige-Her.nu Thy-Mors – som tidligere oplyst – øget, men i nogle delområder blev den til gengæld ikke bragt ud fra og med marts 2024. Vedrørende

kontraktforholdene med Nordjyske medier er der 3 måneders opsigelse, uanset hvornår vi eventuelt opsiger aftalen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter den videre indsats i 2025.

Beslutning:

Orienteringen om udlejningssituationen blev taget til efterretning. Bestyrelsen besluttede, at nuværende markedsføringsindsats fortsættes.

4. Byggeri og projekter

Lukket punkt.

5. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Godkendt d. 6/3 - 2025

Malene Gregersen

Formand